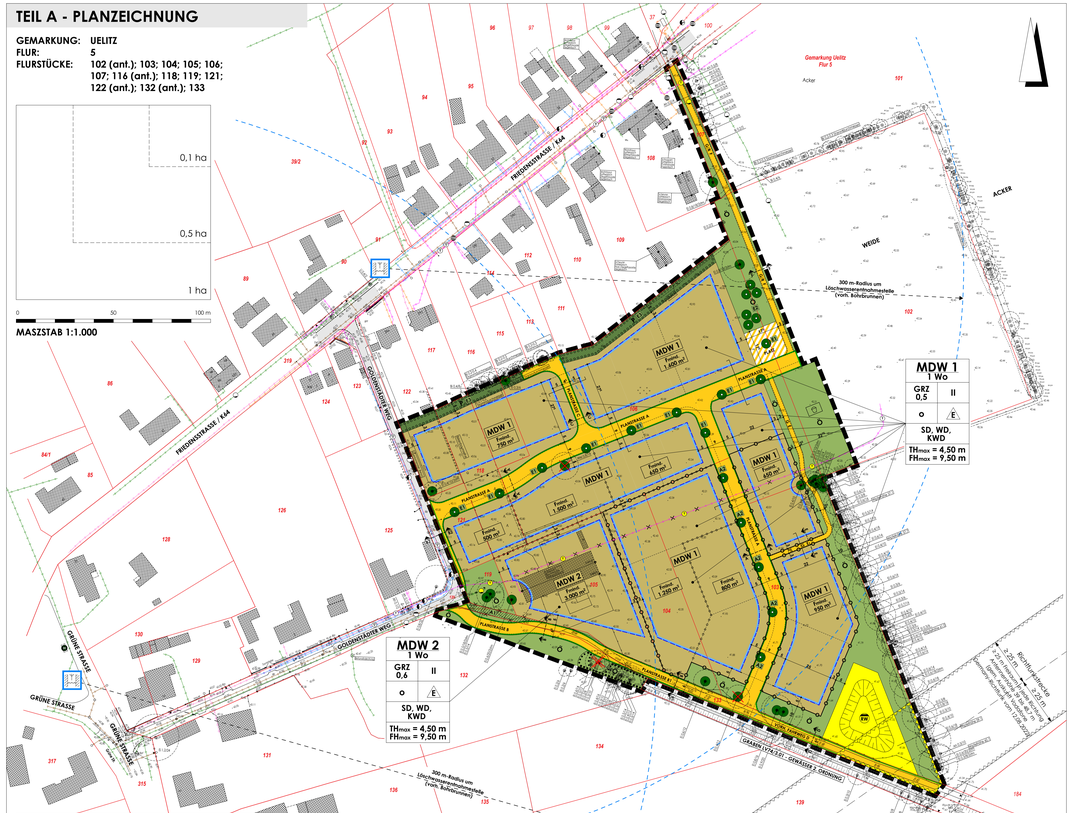
SATZUNG DER GEMEINDE UELITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "PREISTERWÖRDE" IN UELITZ

SÜDLICH DER FRIEDENSSTRASSE (K64), ÖSTLICH DES GOLDENSTÄDTER WEGES

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: UELITZ
FLUR: 5
FLURSTÜCKE: 102 (ant.); 103; 104; 105; 106; 107; 116 (ant.); 118; 119; 121; 122 (ant.); 132 (ant.); 133



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1, 6 BauGB i. V. mit § 5a BauNVO		
MDW	Dörfliche Wohngebiete	§ 5a BauNVO
1 Wo	Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) 6 BauGB
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
GRZ 0,5	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH max = ... m	Traufhöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
FH max = ... m	Firsthöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 Vo. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
G / R	G = Gehweg / R = Radweg	
P&R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Platz	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
	unterirdische Leitungen	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) 14 BauGB		
RW	Regenwasserrückhalte- und -versickerungsbecken	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
Ö	öffentliche Grünflächen	
SP	Zweckbestimmung: Spielplatz	
P	private Grünflächen	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25, 25a BauGB		
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen (in der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus § 18 NatSchAG M-V dargestellt.)	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

F max / F min	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	§ 9 (1) 3 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -Freiraum Richtfunkstrecke-	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes - Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken - (Zusatzzeichen)	

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Art der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise / Baulinie / Baugrenze / Dachform / Firsthöhe / Traufhöhe	Nutzungsschablone	
	Flurstücksgrenze	
106	Flurstücksbezeichnung	
+,4	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser-	
	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Druckroh-Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische MD-Gasleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische MD-Gasleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische 0,4 kV-Elektroleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische 20 kV-Elektroleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Versorgungsanlagen der WEMACOM (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	Löschwasserentnahmestelle vorhandener Bahnbrunnen, außerhalb des Plangebietes)	
	geplante Gehölzradung (Einzelbaum)	
	geplante Entsiegelung von Flächenbefestigung	
A1 A2	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	
	mögliche Grundstücksparzellierung	
	2. Bauabschnitt (sh. auch IV. Hinweise/Pkt.1 Stufenweise Realisierung)	

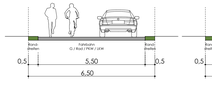
BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

PLANUNGSQUERSCHNITT A

Mischverkehrsfläche

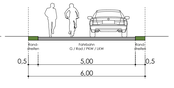
PLANUNGSQUERSCHNITT B

Mischverkehrsfläche



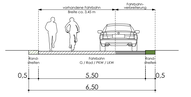
PLANUNGSQUERSCHNITT B1

Mischverkehrsfläche



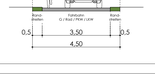
PLANUNGSQUERSCHNITT B2

Mischverkehrsfläche



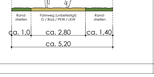
PLANUNGSQUERSCHNITT C

Mischverkehrsfläche



BESTANDSQUERSCHNITT D

Vorhandener unbefestigter Fahrweg



PLANUNGSQUERSCHNITT E

Gehweg

PLANUNGSQUERSCHNITT F

Geh- und Radweg

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dörfliche Wohngebiete (MDW)
§ 9 (1) 1 BauGB; § 5a BauNVO)

Das dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von landi- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen landi- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Kleintierhaltungsanlagen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Alle anderen Nutzungen gem. § 5a (2) und (3) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) 1, 20 BauGB; § 16 (2) 4, (5) und § 18 (1) BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaudürftigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

Traufhöhe
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (sh. Nebenzeichnung 1).

Firsthöhe
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (sh. Nebenzeichnung 1).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist eine Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

2.2 Geschossigkeit
§ 9 (1) 1 BauGB; § 20 BauNVO)

Das zweite Geschoss wird zwingend als Dachgeschoss definiert (sh. Nebenzeichnung 2).

3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von einem Geschoß zulässlich der Dachkonstruktion.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen
§ 9 (1) 2, 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig und dürfen gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper nicht hervortreten. Davon ausgenommen sind Wärmepumpen.

5. Anzahl von Stellplätzen
§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundstückszufahrten angerechnet werden.

6. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A bis C sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen [z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Minibiockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte nach Herstellerangabe in db(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die o.g. stationären Geräte sind von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkoppelt aufzustellen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Rodungs- und Abbrucharbeiten (Baumbewohnende Fledermäuse/Brutvögel)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.
Der Rückbau von Gebäuden muss im Zeitraum vom November bis Februar erfolgen. Anderenfalls hat vor dem Abbruch eine gretenschutzrechtliche Begutachtung zu erfolgen. Gegebenfalls notwendige Maßnahmen zum Schutz der individuen sind einzuleiten.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter)

Die Arbeiten zum Bau der Erschliessungsanlagen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Anderenfalls sind die betroffenen Vegetationsflächen ab Anfang März regelmäßig zu mähen und die Vegetation kurzzuhalten.

1.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Fledermäuse)

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölzschutz gem. DIN 18920

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materialgerüste, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze festzulegen.
Wurzelbereiche, die durch Erdarbeiten freigelegt werden, müssen sofort durch Ausbrechung zu schützen. Werden Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 20 mm verletzt, sind diese umgehend durch einen Baumpfleger fachgerecht zu versagen.

1.5 Schutzmaßnahme S1: Einzelstammschutz an Gehölzen

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist während der Bauphase ein Einzelstammschutz aus mind. 2,0 m hohen Bohlen auf Polsterung anzubringen.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist zum Schutzes der Schadensbegrenzung vor mechanischen Beschädigungen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Stammschutz, Bauzaun) anzubringen. Der Stammschutz ist fricht auf die Wurzelanäufe aufzusetzen.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Einbegrünung eines Wirtschaftsweges

Nördlich der neu anzulegenden Planstrasse B sind 103 m² Wirtschaftsweg zu entsiegeln und in eine Grünfläche umzuwandeln.

2.2 Kompensationsmaßnahmen A2/E1: Pflanzung von 15 Bäumen an der Planstraße A und auf dem Platz

An der neu angelegten Planstrasse A und auf dem Platz sind insgesamt 15 standortgerechte und klimatolerante Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen (A2: 5 Bäume/E1: 10 Bäume).

Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm STU.; 3 x v.; m. B.; aus extra weitem Stand;
Gehölzart: Alleebaumqualität
Hainbuche (Carpinus betulus)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Ginkgo (Ginkgo biloba) - zwingend für den Platzbereich

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindesttiefe von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen.

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Neupflanzungen sind bei Abgang artgleich durch neue standortgerechte und klimatolerante Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, an selber Stelle zu ersetzen.

2.2 Kompensationsmaßnahme E2: Pflanzung von 6 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche nördlich des Platzes

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich des Platzes sind insgesamt 6 standortgerechte und klimatolerante Laubgehölze als Hochstämme in zwei 3er-Baumgruppen zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm STU.; 3 x v.; m. B.; aus extra weitem Stand;
Gehölzart: Alleebaumqualität
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Neupflanzungen sind bei Abgang artgleich durch neue standortgerechte und klimatolerante Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, an selber Stelle zu ersetzen.

2.3 Kompensationsmaßnahme E3: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke auf den privaten Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen ist auf einer Fläche von 737 m² eine 5 m breite 3-reihige Hecke aus standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Sträuchern anzulegen.
Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1 m, der Reihenabstand beträgt ebenfalls 1 m.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch; o. B.; 3 Triebe; 60-80 cm
Gehölzart: Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Purpurweide (Salix purpurea)

3. Zuordnungsfestsetzung
§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- Kompensationsmaßnahme E4: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern
- Kompensationsmaßnahmen E5: Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese

in der Gemeinde Uelitz, Gemarkung Uelitz, Flur 6, Flurstück 39/2 (anteilig)
sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet (sh. Hinweise/Pkt. 11).

4. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
§ 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsanlagen und der privaten Baugrundstücke ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.
Auf den privaten Grundstücken sind Geh- und Zufahrtswege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Teerverguss, Bitumenbahnen usw. sind als unzulässig schädlichen Bodenverdichtungen durch erhöhte mechanische Belastung unzulässig.
Das von den privaten Geh- und Zufahrtswegen, von den privaten Stellplatzflächen sowie von den Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude oberflächlich abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen unversiegelten Grundstücksflächen möglichst breitflächig zu versickern oder für Beregnungszwecke in ausreichend großen Behältern, z.B. Zisternen zwischenzuspeichern.

III. Gestaltungsvorschriften

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung
§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Material für die Außenfassaden ist nur rotes bis rotbraunes Ziegelmaterial, Putz oder Holz (Holz nur bis max. 20% der Außenwandflächen) zulässig.
Die Außenwandgestaltung von Garagen und Nebenanlagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.

1.2 Dachgestaltung
§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

1.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 32-52° zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).
Als Neigung für Dachnebenflächen von Hauptgebäuden mit Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern sind nur 20-70° zulässig (Hiesengebiet ist erlaubt).

1.2.2 Dacheindeckungen

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 20°-70° sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze Dachziegel bzw. Dachpfannen mit einheitlicher Farbgebung (nicht geflammt) zulässig.
Für Garagen, Carports und die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig.
Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, es sind jedoch nur Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

2. Einfriedungen (sh. Nebenzeichnung 3)

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Dies gilt auch auf einer Länge von 20 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.
Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.
Geschlossene, blickdichte technische Einfriedungen sind als Abgrenzung der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen unzulässig. Gabionenwände sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.
Das Regenwasserversickerungsbecken im Plangebiet ist einzuzäunen.

3. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien oder in Asphalt auszuführen.

4. Einfahrten / Verkehrsgrün
§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Grundstückseinfahrten/-ausfahrten sind in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstückseinfahrten/-ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Umtrennung des Verkehrsgrüns für Grundstückseinfahrten/-ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

5. Schottergärten

Im gesamten Baugebiet sind Bekiesungen und Schottergärten (Kies, Sand, Splitt, Schotter) unzulässig.

6. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen und nicht sichtbar zur Erschließungsstraße zu errichten.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.
Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

IV. Hinweise

§ 9 (6) BauGB)

1. Stufenweise Realisierung
§ 11 (1) 2 BauGB

Die bauliche Realisierung des Bebauungsplanes wird gemäß Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (ARL WM) vom 14.11.2022 in zwei Bauabschnitten erfolgen.
Hierzu wird die Gemeinde Uelitz einen städtebaulichen Vertrag schliessen.

2. Bodendenkmalschutz
§ 11 DSchG M-V LV, mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung ursprünglichster Bodenarchive

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten der Denkmalpflege in Zustand zu erhalten. Verantwortlich für die Erhaltung ist der Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufälliger Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 (3) DSchG M-V).

3. Bodenschutz

3.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 (1) LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

3.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von Bodenverdichtungen oder anderen Beeinträchtigungen des Bodens. Eingriffen sind die zur Erreichung des jeweiligen Zwecks notwendigen Bodenbewegungen bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

4. Baubiologie

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes nur Leuchtmittel mit warmem Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden.
Bei der Auswahl der Bauarten und Baustoffe ist darauf zu achten, dass die Lichtquelle den Bodenbelag und nicht die umliegenden Gehölzstrukturen anstrahlt.
Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Ozonschicht gefährden oder bereingend oder allergieauslösend sein können:
Ozonschädige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC- und FCK-haltige und formaldehydhaltige Baustoffe.

5. Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

6. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen
§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht oder nur unvollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiterer Leitungsbestandes (u.a. Drainageleitungen) muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

7. Baugrunduntersuchung

Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit bei der Gebäudegründung anfertigen zu lassen.

8. Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in den unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hinzuzuziehen.

9. Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:
Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 (BauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

10. Geltungstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Sie durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

11. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Lage: Gemeinde Uelitz, Gemarkung Uelitz, Flur 6, Flurstück 39/2 (anteilig)

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von 73.455 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird außerhalb des Plangebietes mit den Kompensationsmaßnahmen E4 (Pkt. III/11.1) und E5 (Pkt. III/11.2) umgesetzt.

11.1 Kompensationsmaßnahme E4: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern

Auf dem Flurstück 39/2 der Flur 6 in der Gemarkung Uelitz ist auf einer Ackerfläche eine 10 m breite 3-reihige Hecke mit einer Länge von 300 m aus standortheimischen Gehölzarten aus gebietsregionen Herkünften anzupflanzen. Es sind mindestens fünf Strauch- und zwei Baumarten zu verwenden.

Sträucher
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch; 3 Triebe; 60-100 cm
Gehölzart: Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)

Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm; 12-14 cm STU.; 3 x v.
Gehölzart: Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1 m, der Reihenabstand beträgt 1,5 m.
Die Fläche ist mittels eines Wildschutzzaunes gegen Wildverbiss ist zu schützen.
Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt (zweitere Anforderungen zur Pflege sh. HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V), Maßnahme 2.21: Anlage von Feldhecken).
Auf der nördlichen Seite der Heckenpflanzung (Breite insgesamt 7 m mit beidseitigem Saum von 2 m bis zur 3-reihigen Strauchpflanzung) ist ein 3 m breiter Saumstreifen durch Selbstbegrünung zu entwickeln (zweitere Anforderungen zur Pflege sh. HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V), Maßnahmenvariante 2.22: Anlage von Feldrainen mit vorgelagertem Krautsaum).
Die Heckenpflanzung bzw. der nördliche Saum ist mittels Eichenspaltpfählen gegenüber der nördlich angrenzenden Ackerfläche abzugrenzen. Der Abstand der Eichenspaltpfähle untereinander hat dabei 5 m zu betragen.

11.2 Kompensationsmaßnahme E5: Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese

Auf dem Flurstück 39/2 der Flur 6 in der Gemarkung Uelitz ist südlich der in Pkt. 11.1 beschriebenen Kompensationsmaßnahme E4 auf einer Fläche von 22.000 m² eine Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln.
Anforderungen zur Pflege sh. HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V), Maßnahmenvariante 2.31: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese.

V. Ordnungswidrigkeiten